

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: En el proceso de desalojo no es indispensable la aplicación del artículo 922 del Código Civil desde que el análisis para resolver la controversia tiene como marco normativo el artículo 911 del Código acotado, además de la jurisprudencia vinculante establecida en la Casación N.º 219-2011 Ucayali.

Lima, veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés.-

VISTOS:

- El 28 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio del 2023, habiéndose determinado su prórroga.
- Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ, de fecha 7 de junio del 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.
- Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil quinientos veintiuno del año dos mil veinte, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por **Fernando Novoa Iberico**, a folios 276, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 12, de fecha 29 de enero de 2020, expedida por la Sala Laboral Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Sullana, que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y reformándola la declararon fundada, con costas y costos.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, presentado con fecha 27 de marzo de 2019, obrante a folios 18 Rodolfo Constantino Cortijo Narváez en representación de su hijo Ethan D'Alessandro Cortijo Pintado, interpone demanda sobre desalojo por ocupante precario contra Fernando Novoa Iberico sobre el inmueble ubicado en Mz. J 4, lote 1, urbanización Colinas del Chira I Etapa Sector C, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrito en la partida N.º 11056789 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), oficina de Sullana.

Sostiene que adquirió a la Asociación para el desarrollo Urbano de Sullana ADUS, un lote de terreno de 160 m² cada uno ubicado en la Mz. J 4, lote 1, urbanización Las Colinas del Chira I Etapa Sector C, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura y lo puso a nombre de su menor hijo Ethan D' Alessandro Cortijo Pintado, inscribiéndose en la partida N.º 11056789 de la SUNARP, oficina de Sullana.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El día 5 de noviembre del 2018, en circunstancias que retornaban de la ciudad de Lima, después de haber pasado unos días en dicha ciudad, al ver el terreno se dio con la sorpresa que el demandado había construido un ambiente con material rústico (palmas y palo) y techo de calaminón, en el terreno de propiedad de su menor hijo (lote 1) y se percata que había una persona llamada Humberto Dioses Vilela; que estaba haciendo trabajos de construcción civil, a quien al preguntarle quien le había ordenado que construyera en el terreno manifestó desconocer por ser su primer día de trabajo, por lo que ante ello acudió a la Comisaría de la PNP de El Obrero de esta ciudad, para que constatará la ocupación precaria que había hecho en el terreno de propiedad de su hijo.

Al indagar quien era la persona responsable de la construcción se dio con la sorpresa que el demandado era la persona responsable que había contratado personas para que construyeran en el terreno de propiedad de su hijo, por lo que al entrevistarse con el demandado, éste le manifestó que le habían vendido el terreno, mas no le mostró documento o título que acredite lo manifestado, y no obstante pedirle que desocupe el terreno, hizo caso omiso, por lo que se vio obligado a invitarlo a una audiencia de conciliación, a la que no asistió.

Por lo que al negarse a desocupar el terreno de propiedad de su hijo. A pesar de los esfuerzos que ha realizado se ha visto obligado a recurrir al despacho para que se ordene que el emplazado desocupe el terreno materia de litis.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito presentado con fecha 9 de mayo de 2019, el demandado Fernando Novoa Iberico contesta la demanda, señalando que es integrante de la Asociación para el Desarrollo Urbano de Sullana (ADUS), la cual tiene como finalidad otorgar vivienda a sus asociados, a inicios del año 2007 dicha asociación le otorga la posesión del inmueble ubicado en la Mz. J4, lote 1, sector

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

C de la urbanización Las Colinas del Chira I etapa - Sullana, ejerciendo posesión continua, pacífica y pública de dicho inmueble como propietario durante más de 10 años hasta la actualidad. Señalando que desde el primer momento de entregado dicho terreno se cercó y poseyó, siendo construido poco a poco, conforme se encuentra en la actualidad. Habiendo cumplido con cancelar todas y cada una de las cuotas o portes correspondientes a la adjudicación del terreno y además el pago por electrificación, habiéndole sido expedidos por parte del Presidente y Secretario de ADUS los certificados de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda y por electrificación; además de los pagos de estudios técnicos, maquinaria para habilitación, entre otros. Conforme a lo registrado en la partida registral N.º 11056789 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura, en el asiento C0001 el inmueble sub litis se independiza previamente a favor de la Asociación para el Desarrollo Urbano de Sullana con fecha 9 de octubre del 2013, posteriormente con fecha 25 de abril del 2016, en el asiento B0002 de la misma partida, se inscribe la independización a favor de ADUS. Finalmente, de manera sorpresiva en lugar de otorgar la adjudicación a su nombre a través de escritura pública, se entera que su inmueble había sido adjudicado por ADUS a favor de Ethan D'Alessandro Cortijo Pintado, representado por sus padres, cuando estos en realidad nunca han poseído el inmueble.

El demandado es quien en realidad ostenta la calidad de poseedor desde el 2007, siendo este el título que se detenta, lo cual acredita con los medios de prueba que se adjuntan. Refiere que la parte demandante es el vecino inmediato del inmueble objeto de litis, como lo admite el mismo demandante, quien en su solicitud y acta de conciliación señala que domicilia en Mz. J4, lote 2, de la Urb. Las Colinas del Chira, teniendo en cuenta que le lote sub litis es el lote 1. Finalmente, el demandado señala que hay otros aspectos que hacen improcedente la demanda como la mala fe del demandado el momento de realizar el procedimiento conciliatorio y compra del inmueble sin poseerlo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3. Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia contenida en la resolución número 9, de fecha 21 de octubre de 2019, a folios 215, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Sullana, declaró infundada la demanda de desalojo.

Señala como fundamentos los siguientes:

- La parte demandante, a efectos de acreditar su derecho a la propiedad y consecuentemente su derecho a la restitución del bien objeto de desalojo adjunta el Certificado literal de la Partida Electrónica N.º 11056789, en la cual se observa que el bien ubicado en Mz. J 4 - lote 1 Urb. Las Colinas del Chira I etapa Sector C Sullana, pertenece al menor Ethan D'Alessandro Cortijo Pintado representado por sus padres Rodolfo Cortijo Narvaez y Lucy Maribel Pintado Calle, habiéndolo adquirido de su anterior propietario la Asociación para el Desarrollo Urbano de Sullana - ADUS.
- El demandado ofrece como medio probatorio recibos de pago expedidos por la Asociación para el Desarrollo Urbano de Sullana – ADUS por concepto de aportes por terreno, pago de maquinaria para habilitación, así como dos certificados de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda de fecha 6 de mayo del año 2010 y 03 de noviembre del 2011 con los cuales se constata la cancelación de aportes de terreno y de electrificación del lote N° 01 de la Mz. J 4 de la Primera etapa del Programa de Expansión Urbana de Sullana expedidos a nombre de Novoa Iberico Fernando, habiendo adjuntado también el documento de fecha 28 de noviembre de 2007 denominado ampliación de plazo para culminación de pago de la cuenta de terreno de la Mz. J 04 lote 01. Obrando también en los autos la carta notarial de fecha 11 de enero del

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2018 remitida por el Presidente de ADUS al demandado y copia certificada de la escritura pública de fecha 5 de enero del año dos mil dieciocho de compra venta del terreno sub litis efectuada por la persona de Juan More Nunura en representación de ADUS a favor del menor Ethan D'Alessandro Cortijo Pintado representado por sus padres Rodolfo Cortijo Narvaez y Lucy Maribel Pintado Calle.

- Realizando un análisis y ponderación de los medios probatorios presentados tanto por la parte demandante como por la parte demandada, se tiene que si bien la parte demandante logra acreditar la titularidad del derecho a la propiedad del bien sub litis, también lo es que la parte demandada con la aportación de los medios probatorios que ofrece, también ha logrado acreditar la existencia de título que justifica la posesión sobre el inmueble, atendiendo a que cuenta con certificado de culminación de aportes en el programa de expansión urbana de fecha 31 de mayo de 2008; con el certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda del lote signado con el N° 01 de la Mz. J – 04 de la Primera Etapa del Programa de Expansión Urbana de Sullana, de fecha 6 de mayo del año 2010, y con el certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda del lote antes referido, de fecha 3 de noviembre del año 2011. De los cuales se aprecia la vinculación de la parte demandada con el bien sub litis y el desarrollo del ejercicio del derecho a la posesión que alega ejercer del demandado, desvirtuando la calificación de precario. La consideración de reubicación del lote del demandado por parte de ADUS, según lo comunicado en la carta notarial de fojas 188, no hace más que corroborar la justificación de parte del actor en cuanto a la posesión del lote en litigio, resultando ajeno al análisis del presente proceso la determinación del mejor derecho de propiedad sobre el predio, lo que conlleva a desamparar la pretensión de demanda.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

4. Recurso de apelación

Mediante escrito de folios 231, Rodolfo Cortijo Narvaez, interpone apelación, señalando como agravios lo siguiente:

- Que, los documentos como son los recibos de pago por concepto de aportes por terreno, certificado de culminación de aportes y adjudicación de lotes de terreno, carta notarial, a que se hacen referencia son documentos privados, es decir, no son documentos esenciales, que acrediten la existencia de título a favor del demandado, como lo sostiene la A quo en el primer párrafo del punto 4.13.
- La A quo debió analizar el derecho de propiedad de las partes, contrastando los títulos a efectos de determinar cuál de ellos prevalece de conformidad con lo previsto en el artículo 2022 del Código Civil.
- Ha quedado evidenciado que sólo existe un título, el de propiedad del demandante, título inscrito en los Registros Públicos de Sullana en la Partida N.º 11056789.

5. Sentencia de vista

Por sentencia de vista contenida en la resolución número 12, de fecha 29 de enero de 2020, la Sala Laboral de la Corte Superior de Justicia de Sullana revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, y reformándola declaró fundada la demanda, y ordena que la parte demandada Fernando Novoa Iberico cumpla con devolver a la parte demandante el bien inmueble ubicado en Mz. J4 Lote 1 de la Urbanización Colinas del Chira I Etapa, sector C, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrito en la partida N° 11056789 del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana, en el plazo de seis (6) días, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento. Con costos y costas del proceso, bajo los siguientes argumentos:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- La parte demandante Rodolfo Constantino Cortijo Narvaez en representación de su menor hijo Ethan Alessandro Cortijo Pintado ostenta la propiedad del bien ubicado en Mz. J lote 01 de la Urbanización Las Colinas del Chira I Etapa sector C, del distrito y provincia de Sullana, inscrita en la partida N°11056789-SUNARP.
- La parte demandada tiene la condición de ocupante precario, por cuanto los documentos adjuntados a su escrito de contestación de demanda obrantes de folios 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 y 9, 60 y 61 vuelta, 63 a 65, no resultan oponibles al título presentado por la parte demandante, y ello en razón a que la solicitud de ampliación de plazo para el pago a la cuenta de terreno de fecha 18 de noviembre de 2007, obrante de folios 50, la Constancia de Aportes N° 003143, por la suma de S/. 1,012.00 obrante de folios 1, el Certificado de Culminación de Aportes en el Programa de Expansión Urbana de fecha 31 de mayo de 2008 obrante de folios 52, los Recibos de pago de cuotas N° 4377 , 2520, 000371, 0000483, 000678, 000842 obrantes de folios 3, 55, 56, el Certificado de Culminación de Aportes y Adjudicación de Lote de Vivienda de fecha noviembre de 2011, obrante de folios 54, no constituyen títulos que justifiquen la posesión del bien materia de litis, máxime si mediante Carta Notarial del Presidente de la Asociación ADUS de fecha 15 de enero de 2018, mediante la cual se le señala al ahora demandado que: "... es falso que a la fecha Ud. Haya cumplido con cancelar la totalidad del valor del inmueble del terreno ubicado en Mz. J4, I Etapa de la Urbanización Las Colinas del Chira (tal cual lo señala en el ítem 2° de la carta recepcionada) y por consiguiente ostente derecho de propiedad alguna sobre dicho terreno; ya que como Ud. mismo lo reconoce existe un incumplimiento de su parte correspondiente a la habilitación urbana, el mismo que asciende a la suma de S/. 12,500.00, siendo este concepto parte integrante para formalizar la transferencia del terreno.", agregando

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

más adelante que: "... la decisión de reubicar su terreno, es conforme al Acuerdo de Asamblea General extraordinaria, de fecha 19 de febrero del 2017, en la cual se acordó que, ante el incumplimiento del pago por concepto de Habilitación Urbana correspondiente a los terrenos de los beneficiarios, se procederá a la reversión, reubicación y/o devolución de los aportes. Asimismo, se debe tener en cuenta que en ningún momento mi representada está afectando o vulnerando derechos de propiedad que Ud. alega tener sobre el inmueble materia de controversia; ya que, ante el incumplimiento de su parte en cancelar el monto y los conceptos total de transferencia, este terreno sigue perteneciendo a la Asociación; cuyos asociados no pueden verse perjudicados en el desarrollo del proyecto de electrificación y habilitación urbana por la omisión y/o irresponsabilidad de algunos de los beneficiarios. Que, reiteradamente de manera verbal y formal (Carta de cobranza de fecha 04.07.16/Carta Notarial de fecha 26.12.17) se le ha comunicado para que cancele la obligación que mantiene pendiente con mi representada, caso contrario nos obligábamos a la reubicación del terreno; por lo que, ante el incumplimiento de su obligación, le informamos que a partir de la fecha se procede a la reubicación de dicho lote de terreno; para lo cual le solicitamos acercarse a nuestras oficinas para los trámites correspondientes y posterior transferencia formal..."

- En este sentido la posesión que ejerce la parte demandada se sustenta en la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien. Esto es, no ha acreditado la emplazada que ostenta algún derecho que viabilice su estancia en el bien inmueble materia del proceso. Por lo que, el solo uso del bien no puede oponerse al derecho de propiedad que tiene la demandante; y, además, dicho derecho de propiedad se encuentra inscrito en Registros Públicos. Y se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contenido de las inscripciones, tal como lo establece el artículo 2012 del Código Civil.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante resolución de fecha 21 de octubre de 2020, la anterior Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Fernando Novoa Iberico**, por las causales de: **1) Apartamiento inmotivado del precedente judicial vinculante IV Pleno Casatorio Civil, 2) infracción normativa de carácter material por interpretación errónea del artículo 911 e inaplicación del artículo 922 del Código Civil, y 3) infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.**

IV. FUNDAMENTOS

Materia controvertida

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido emitida transgrediendo las normas cuya infracción normativa se denuncia.

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO: El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la uniformidad de la jurisprudencia nacional, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil, pero además tiene un fin dikedológico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEGUNDO: Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico *–ratio decidendi–* en el que incurre el juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

TERCERO: Estando a la calificación de procedencia del recurso, en la que se comprende la infracción procesal, infracción material y el apartamiento inmotivado del precedente judicial, debe analizarse previamente la causal adjetiva denunciada, pues debido a su naturaleza y a los efectos que la misma conlleva y atendiendo a los alcances regulados por el artículo 396 del Código Procesal Civil.

CUARTO: Absolviendo la infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, relativas al debido proceso y a la tutela jurisdiccional, resulta adecuado precisar que el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, ha establecido como un derecho relacionado con el ejercicio de la función jurisdiccional “la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”. Sobre esta el Tribunal Constitucional ha señalado que supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, mientras que sobre aquel ha expresado que significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos; resultando oportuno citar al respecto, la Sentencia N° 09727-2 005-PHC/TC, del 6 de octubre de 2006, fundamento 7 “(...) *mientras que la tutela judicial efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurisdicción, el derecho al debido proceso, en cambio, significa la observancia de los derechos fundamentales esenciales (...) principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos. El debido proceso tiene, a su vez, dos expresiones: una formal y otra sustantiva; en la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con las formalidades estatuidas, tales como las que establecen el juez natural, el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, la motivación; en su faz sustantiva, se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer”.

QUINTO: El recurrente alega como contenido de esta infracción, que desde la etapa conciliatoria se han cometido errores puesto que no se realizó conciliación alguna ya que en realidad nunca se le notificó válidamente, afirmando que las características del bien inmueble a notificar son totalmente distintas a las que se detalla en la notificación supuestamente realizada que tiene dos fechas 1 de febrero de 2019 y 2 de febrero de 2019, por otro lado no se cumple con las formalidades de la notificación conforme a la Ley de Conciliación y su Reglamento, y en el caso que se tenga como existente la conciliación y realizadas correctamente las notificaciones, tenemos que el acto conciliatorio y su procedimiento son totalmente nulos, por la afectación y trasgresión de las reglas fundamentales del procedimiento conciliatorio y la inexistencia de una real notificación.

SEXTO: Los argumentos de la infracción denunciada, están referidas a que el procedimiento del acto conciliatorio extrajudicial no cumple con las formalidades de la Ley de Conciliación número 26872 y su Reglamento, por lo que, a consideración del recurrente, el Juez de la causa debió declarar improcedente la demanda por causa de manifiesta falta de interés para obrar.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cabe precisar que el A quem, ha efectuado el control respecto de la procedencia de la demanda, de acuerdo a las facultades de saneamiento permanente previsto en el último párrafo del artículo 121 concordante con el artículo 176 del Código Procesal Civil, realizando un análisis jurídico sobre el acta de conciliación adjuntada a la demanda, conforme se aprecia del auto de vista número 2, de fecha 2 de septiembre de 2019 (folios 236), que se expidió como consecuencia del cuestionamiento formulado por el demandado contra la resolución que admitió a trámite la demanda, sustentado en los mismos términos de la invocada en la infracción denunciada, de manera que no resulta atendible la denuncia formulada.

SÉPTIMO: Sin perjuicio de lo expuesto, debe precisarse que la extensión de los poderes de las instancias de alzada se encuentra presididos por un postulado que pone un límite al conocimiento del superior, el mismo que es recogido por el aforismo *tantum appellatum quantum devolutum*, en virtud al cual el tribunal respectivo solamente puede conocer en apelación los agravios que le afectan al impugnante conforma lo establece el artículo 364 del Código Procesal Civil.

OCTAVO: De lo actuado en el proceso, se advierte que la Sala Superior no emitió pronunciamiento respecto de la decisión contenida en la resolución número 06, emitida en el acto de la audiencia única de fecha 19 de agosto de 2019 (folios 171), que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, al haberse concedido apelación sin efecto suspensivo y sin la calidad de diferida. Omisión que no fue denunciada en el recurso extraordinario de casación interpuesto por el recurrente Fernando Novoa Iberico, por lo que al declararse procedente admitirse el mencionado recurso, no se hace mención a la procedencia excepcional del recurso.

NOVENO: Sin embargo, debe recordarse que no cualquier error en el que incurra una sentencia trae consigo su nulidad por afectación al debido proceso,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sino que resulta necesario, además, que ese error sea lo suficientemente evidente y trascendente como para afectar la decisión adoptada. Circunstancia que no ocurre en el caso de autos, ello teniendo en consideración que la excepción de falta de legitimidad formulado por el demandado, está sustentado en los mismos términos que se expone en la presente infracción normativa procesal, no estableciendo dichas alegaciones que el demandante carezca de legitimidad para obrar, pues dicho medio de defensa está referida a la identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal.

DÉCIMO: Absolviendo la infracción normativa de carácter material por interpretación errónea del artículo 911 e inaplicación del artículo 922 del Código Civil, refiere que se ha interpretado erróneamente el artículo 911 del Código Civil, toda vez que no se han considerado como títulos justos el derecho de poseer del demandado amparado en la solicitud de ampliación de plazo para el pago a la cuenta de terreno de fecha 18 de noviembre de 2007, la constancia de aportes de fecha 31 de mayo de 2008, el certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda de fecha 06 de mayo de 2010 y certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda Electrificación de fecha noviembre de 2011.

Al considerar que la carta notarial de fecha 15 de enero de 2018, como una que extingue o fenece dicho título posesorio se está inaplicando lo prescrito por el artículo 922 del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO: El supuesto de la interpretación errónea de la norma se refuta cuando siendo pertinente su aplicación se le hubiese dado un sentido que según el casacionista no le corresponde.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En mérito de motivación de las resoluciones judiciales, se aprecia de la sentencia de vista que los jueces superiores al aplicar el artículo 911 del Código Civil, han subsumido y administrado con cuidado la identificación del supuesto de la norma con el caso en concreto, toda vez que han comprobado las circunstancias fácticas para la aplicación de la norma correspondiente o concernientes a la controversia y que determina la decisión; es así que se verifica que eligieron la norma pertinente y no se han equivocado en su significado ni la han incumplido ya que el órgano jurisdiccional ha dado el sentido o alcance que le corresponde a la norma.

Mas bien de los fundamentos contenidos en el recurso de casación interpuesto, éstos se dirigen a cuestionar las conclusiones fácticas de las instancias de mérito, al pretender que en sede casatoria se vuelvan a valorar pruebas entre otras, la solicitud de ampliación de plazo para el pago a la cuenta de terreno de fecha 18 de noviembre de 2007, la constancia de aportes de fecha 31 de mayo de 2008, el certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda de fecha 06 de mayo de 2010 y certificado de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda – Electrificación de fecha noviembre de 2011; en ese sentido es evidente que los cuestionamientos están dirigidos a la valoración probatoria realizada por las instancias de mérito, lo cual no puede ser reexaminado en sede casatoria por no encontrarse acorde con los fines que persigue y que están estipulados en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO SEGUNDO: En cuanto a la inaplicación de una norma se produce cuando para adoptar una decisión respecto a una controversia, no se aplica la norma pertinente; en el presente caso se hace referencia al artículo 922 del Código Civil, los argumentos expuestos lejos de sustentar la inobservancia del contenido normativo de dicha disposición legal al caso en concreto, está orientado fundamentalmente a que se efectúe una nueva determinación de los hechos sobre la base de una nueva valoración probatoria respecto de la carta

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

notarial de fecha 15 de enero de 2018 (siendo la fecha correcta 11 de enero de 2018 Folios 103); estando como se ha indicado, en sede casatoria no se pueden volver a valorar los medios probatorios a fin de determinar hechos que ya fueron dilucidados por las instancias de mérito, no siendo ese el fin de este recurso excepcional y extraordinario.

DÉCIMO TERCERO: En conclusión, esta Suprema Sala aprecia que para la decisión de la Sala Superior no era indispensable la aplicación del artículo 922 del Código Civil, desde que su análisis partió considerando como marco legal base el artículo 911 del Código Civil, como norma principal en la solución del caso controvertido, además de la jurisprudencia vinculante que ha descrito los supuestos de posesión precaria, los que son *numerus apertus*, desde que la Casación N.º 2195-2011-UCAYALI, ha comprendido una gama indefinida de supuestos de hecho que pueden configurar una ocupación precaria delimitada por los propios hechos del caso concreto.

Además, la aplicación del artículo cuya inaplicación se denuncia no haría diferente la decisión acogida que declara fundada en parte la demanda de autos, si se tiene en cuenta que dicho precepto legal invocado como infringido está estrictamente referido a aspectos como la extinción de la posesión, cuestión que no tiene incidencia en lo resuelto por la sentencia de vista; correspondiendo desestimar el recurso en el extremo analizado.

DÉCIMO CUARTO: En relación a la denuncia de apartamiento inmotivado del precedente judicial vinculante IV Pleno Casatorio Civil, refiere el denunciante lo siguiente:

- I. La resolución recurrida debió fundarse en base al referido precedente judicial obligatorio de aplicación a los procesos de desalojo por ocupación precaria, sin embargo, en el presente caso se menciona

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que la parte recurrente no cuenta con título alguno que acredite su derecho a poseer.

- II. El *Ad quem* realiza un análisis de pertenencia o propiedad y no uno de posesión como lo dicta el punto dos del precedente judicial vinculante.
- III. Su posesión legítima se inicia cuando la Asociación para el Desarrollo Urbano (ADUS) a inicios del año 2007, le otorga la posesión del inmueble objeto de litis ejerciendo desde dicho momento la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante más de diez años hasta la actualidad el mismo que fue construido poco a poco hasta culminar la obra en material noble conforme se encuentra en la actualidad.
- IV. Se ha cumplido con cancelar todas las cuotas correspondientes a la adjudicación además de la electrificación expidiéndose los correspondientes certificados de culminación de aportes y adjudicación de lote de vivienda, así como el certificado de culminación por electrificación, además de pagos correspondientes a otros conceptos – estudios técnicos, maquinaria por habilitación, entre otros - que son documentos que justifican su posesión.
- V. De manera sorpresiva en lugar de otorgar la adjudicación a su nombre, se le ha otorgado al hijo del demandante no obstante que nunca poseyeron el bien, más aún son vecinos colindantes de su inmueble. a ello se agrega que a la fecha de la venta que se realiza en favor del hijo del demandante (menor de edad) representado por sus padres, cuando estos nunca han poseído el inmueble, sino el recurrente como se ha demostrado con todos los medios de prueba aportados por su parte.
- VI. En lo que concierne al artículo 601 del Código Procesal Civil cuando ya ha prescrito el plazo para interponer para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien. A la fecha de la compra venta- Adjudicación

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a favor del demandante, el demandado ha estado en posesión del inmueble, siendo de su pleno conocimiento de que el poseedor legítimo es el demandado.

DÉCIMO QUINTO: El Cuarto Pleno Casatorio recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali, ha establecido con carácter vinculante que: *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.*

Seguidamente han precisado que: *“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.”*

DÉCIMO SEXTO: En ese orden de ideas, habiendo quedado establecido que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin ningún título que justifique a ejercer tal posesión, en el caso de autos, la Sala de mérito ha fundamentado su decisión en que la parte demandante ha acreditado debidamente ser titular del predio materia de *litis*, y por otro, considera que los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada no sustentan título alguno para poseer el bien, y que el sólo uso no puede oponerse al derecho de propiedad que tiene el demandante. Advirtiéndose así, que la recurrida ha cumplido con expresar los fundamentos de su fallo, cumpliendo con los estándares de motivación requeridos, ya que indica aquellos fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión, los mismos que son congruentes entre lo pedido y lo resuelto; por lo tanto, corresponde desestimar la denuncia invocada.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1521-2020
SULLANA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO SÉPTIMO: De lo expuesto, se colige que la Sala de vista ha expuesto las consideraciones que sustentan su pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica con sujeción a la Constitución y la Ley, por consiguiente, las infracciones denunciadas y el recurso devienen en infundado.

I. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil: declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Fernando Novoa Iberico**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 12, de fecha 29 de enero de 2020, expedida por la Sala Laboral Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Sullana. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por Rodolfo Constantino Cortijo Narvaez en representación de Ethan Alessandro Cortijo Pintado, en contra de Fernando Novoa Iberico, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Interviene como ponente la señorita Jueza Suprema **Bustamante Oyague.-**

SS.

LAMA MORE

BUSTAMANTE OYAGUE

CUNYA CELI

BARRA PINEDA

BRETONECHE GUTIÉRREZ

EBO/ujmr/agga